

2st-848/16

TRGOVAČKI SUD U ZADRU  
Primljeno neposredno – preko pošte (obično-preporučeno)  
04.03. 2019. god. u 1 primjeraka s  
1 prilogom i 1 rubrikom.  
Prijemna pošta preporučeno dana 01.03. 2019.

Obrazac 20.

IZVJEŠĆE STEČAJNOGA UPRAVITELJA O TIJEKU STEČAJNOGA POSTUPKA I STANJU STEČAJNE MASE

Nadležni trgovački sud **TRGOVAČKI SUD U ZADRU**

Poslovni broj spisa **2 St-848/16**

Dužnik (ime i prezime / tvrtka ili naziv, OIB, adresa / sjedište) **IDRO d.o.o. u stečaju,**

**Polačišće 11, Zadar, OIB: 28714184552**

I. TIJEK STEČAJNOGA POSTUPKA U RAZDOBLJU OD 28.11.2018. DO 28.02.2019.

Naveći radnje koje je stečajni upravitelj poduzeo u određenom razdoblju radi prikupljanja stečajne mase u skladu sa svojim dužnostima, popis postupaka pred sudovima i drugim tijelima u kojima je sudjelovao, popis radnika koji su nastavili s radom, dati podatak ima li dužnik izgleda za nastavak poslovanja i mogućnost za izradu stečajnoga plana, dati mišljenje o mogućnosti zaključenja stečajnoga postupka, odnosno što sprječava zaključenje stečajnoga postupka.

*Stečajni upravitelj je izradio izvješće o tijeku stečajnog postupka i stanju stečajne mase stečajnog dužnika 28. studenoga 2018. godine koje je dostavljeno Sudu i objavljeno na e-oglasnoj ploči Suda.*

*Dana 19. prosinca 2018. godine Trgovački sud u Zadru, Stalna služba u Šibeniku, donio je rješenje kojim se utvrđuje povlačenje tužbe u pravnoj stvari pod poslovnim brojem P-134/2016, tužitelja IDRO d.o.o. u stečaju iz Zadra protiv tuženika ERSTE@STEIERMARKISCHE BANK d.d. iz Rijeke, budući da je tužitelj podneskom od dana 14. prosinca 2018. godine naveo kako povlači tužbu u ovoj pravnoj stvari.*

*Dana 07. siječnja 2019. godine Općinski sud u Zadru donio je zaključak u predmetu pod poslovnim brojem Ovr-644/18, ovrhovoditelja STAR PLUS d.o.o. protiv ovršenika IDRO d.o.o. u stečaju Zadar kojim se pozivaju stranke očitovati se u ovom ovršnom postupku na Nalaz i mišljenje građevinskog vještaka Gorana Lovrinova iz VALIDUS d.o.o. od 27. studenog 2018. godine koji je priložen uz zaključak te ukoliko se stranke ne očituju u navedenom roku, bit će odlučeno prema stanju spisa.*

*Prema nalazu i mišljenju Gorana Lovrinova, dipl.ing.građ., stalnog sudskog vještaka za procjene nekretnina, sveukupna procijenjena tržišna vrijednost nekretnina kat. čest. 1316/1, 1316/2, 1316/3, 1316/4, 1316/5, 1316/6, 1322/3, 1325/2, 1326/2, 1327/2 i 1327/3., sve K.O. Ugljan, iznosi 4.264.000,00 kn.*

II. STANJE STEČAJNE MASE

1. dati sustavan pregled predmeta stečajne mase s početka razdoblja izvješća prema članku 223. Stečajnog zakona

Popis imovine stečajne mase:

	Iznos knjig. vrijed.
a) građevinsko zemljište.....	6.205.159,41
b) dane pozajmice .....	40.000,00
<u>Ukupno .....</u>	<u>6.245.159,41</u>

**Prometi po računu, odnosno uplate i isplate bile su sljedeće:**

Dana 14. prosinca 2018. godine novčana sredstva stečajnog dužnika terećena su za 276,00 kn (FINA javna objava 2017.).

Dana 28. prosinca 2018. godine novčana sredstva stečajnog dužnika terećena su za iznos od 4.000,00 kn (knjig. usluge zaključno sa 11/2018).

Dana 31. prosinca 2018. godine na račun stečajnog dužnika uplaćen je iznos od 0,24 kn (pasivna kamata).

Dana 10. siječnja 2019. godine novčana sredstva stečajnog dužnika terećena su za iznos od 33,46 kn (naplata naknade).

Novčana sredstva na žiro-računu na dan 10. siječnja 2019. godine i do podnošenja ovog izvješća iznosi 1.082,32 kn.

2. dati podatak koji su predmeti stečajne mase unovčeni i u kojem iznosu  
*Nije unovčeno.*
3. dati podatak koji predmeti stečajne mase nisu unovčeni i zbog kojeg razloga

**Popis imovine stečajne mase:**

	Iznos knjig. vrijed.
a) građevinsko zemljište.....	6.205.159,41
b) dane pozajmice .....	40.000,00
<b>Ukupno .....</b>	<b>6.245.159,41</b>

U ovršnom postupku pod poslovnim brojem Ovr-644/18, ovrhovoditelja STAR PLUS d.o.o. protiv ovršenika IDRO d.o.o. u stečaju Zadar izvršena je procjena nekretnina po stalnom sudskom vještaku, a vezano za pozajmice pod b), iste su nenaplative jer su vjerovnici brisani iz sudskog registra, a za pozajmicu od 20.000,00 kn nedostaje dokumentacije iz koje bi bilo vidljivo na koga se odnosi i kada je nastala. Iz bruto bilance za 2010. godinu vidljivo je da je knjižena i ranije.

4. dati podatak o tome kako je ostvareno razlučno pravo, ako ono postoji

*Razlučno pravo na nekretnini kat. čest. br. 1316/2 Z.U. 2485 K.O. Ugljan, površine 1.329 m<sup>2</sup> (Ovr-2983/14), kat. čest. br. 1316/3 Z.U. 1898 K.O. Ugljan, površine 286 m<sup>2</sup> (Ovr-2999/08), kat. čest. broj 1316/5 K.O. Ugljan, površine 572 m<sup>2</sup> (Ovr-5925/11), kat. čest. br. 1316/4 Z.U. 1897 K.O. Ugljan, površine 286 m<sup>2</sup> (Ovr-7986/13), kat. čest. br. 1316/6 K.O. Ugljan, površine 286 m<sup>2</sup>, kat. čest. br. 1322/3 Z.U. 2486 K.O. Ugljan, površine 782 m<sup>2</sup>, kat. čest. br. 1325/2 Z.U. 1997 K.O. Ugljan, površine 1331 m<sup>2</sup>, kat. čest. br. 1326/2 Z.U. 2054 K.O. Ugljan, površine 595 m<sup>2</sup>, kat. čest. br. 1327/2 Z.U. 2435 K.O. Ugljan, površine 499 m<sup>2</sup>, kat. čest. br. 1327/3 Z.U. 2237 K.O. Ugljan, površine 555 m<sup>2</sup>, ukupna površina 6060 m<sup>2</sup>, sve u korist Erste&Steiermarkische banke, Rijeka, Jadranski trg 3A, OIB. 23057039320, a koje je temeljem Ugovora o ustupu tražbine od 05.prosinca 2017.godine preneseno u korist STAR PLUS d.o.o. Varaždin, OIB: 99406610340, Ante Kovačića 2.*

5. dati podatak o tome kako je ostvareno izlučno pravo, ako ono postoji

*Nije prijavljeno niti jedno izlučno pravo.*

6. dati podatak o vjerovnicima stečajne mase i njihovom namirenju

*Nema vjerovnika stečajne mase.*

7. dati podatak o isplatama plaća radnika ako su nastavili s radom nakon otvaranja stečajnoga postupka

*Nije nastavljeno s radom.*

8. dati podatak o namirenju stečajnih vjerovnika (diobe).

*Nije bilo namirenja stečajnih vjerovnika.*

9. ostali podaci.

### III. RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U NAREDNOM RAZDOBLJU

Naznačiti radnje koje će se poduzeti u narednom razdoblju od 28.02.2019. do 28.05.2019.

Ako stečajni upravitelj izvješće podnosi radi donošenja odluka pojedinog tijela stečajnoga postupka, izvješće sadrži i prijedlog odluka.

*U narednom razdoblju nastaviti će se provedba ovršnog postupka pred Općinskim sudom u Zadru pod brojem Ovr-644/18.*

Mjesto i datum  
Šibenik, 28. veljače 2019. godine

Stečajni upravitelj  
Ivica Matas, dipl. iur.

STEČAJNI UPRAVITELJ  
**Ivica Matas**  
Šibenik, Put Gimnazije 35

*Prilog:*

- izvod 1/1 (Jadranska banka d.d.)
- zaključak Općinskog suda u Zadru (Ovr-644/18) od 07. siječnja 2019. godine uz Nalaz i mišljenje građevinskog vještaka Gorana Lovrinova iz VALIDUS d.o.o. od 27. studenog 2018. godine

# JADRANSKA BANKA

VBDI banke	Broj računa	Broj izvoda/str.	Datum izvoda
2411006	1320002372	1/1	10.01.2019
IBAN: HR5424110061320002372			
SWIFT: JADRHR2X			

DATUM VALUTE	PLATITELJ / PRIMATELJ	PNBZ PNBO REFERENCA ŠIFRA NAMJENE	OPIS	DUGUJE	POTRAŽUJE
10.01.2019	HR8624110061011111116 JADRANSKA BANKA D.D.	HR99 HR99 BC37CIEL	Naplata naknade	33,46	0,00

IDRO DOO U STEČAJU	VALUTA	SALDO DUGOVNI STARI	SALDO POTRAŽNI STARI
	191	0,00	1.115,78
	HRK	PROMET DUGOVNI	PROMET POTRAŽNI
		33,46	0,00
		SALDO DUGOVNI	SALDO POTRAŽNI
		0,00	1.082,32

10.1.2019.



REPUBLIKA HRVATSKA  
Općinski sud u Zadru  
Borelli 9, 23000 Zadar

Poslovni broj: 84 Ovr-644/2018

#### OVRŠNI PREDMET:

Ovrhovoditelj: STAR PLUS d.o.o., Zagreb, Ulica  
Tadije Smičiklase 21, OIB: 99406610340,  
zastupan po direktoru Ivanu Lukavečkom

Ovršenik: IDRO d.o.o. u stečaju, Zadar, Polačišće  
11, OIB: 28714184552, zastupan po stečajnom  
upravitelju Ivici Matasu iz Šibenika, Put  
Gimnazije 55

Radi: ovrhe na nekretninama

#### ZAKLJUČAK

Pozivaju se stranke u gornjem ovršnom postupku očitovati na Procjembeni elaborat građevinskog vještaka Gorana Lovrinova iz VALIDUS d.o.o. od 27. studenog 2018. godine koji Vam se u prilogu dostavlja, i to u roku od 8 (osam) dana od dana primitka ovog zaključka.

Ukoliko se stranke ne očituju u navedenom roku, bit će odlučeno prema stanju spisa.

U Zadru, 7. siječnja 2019.

Sudska savjetnica  
Đurđica Gašparović Gazić, v.r.

#### UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog zaključka nije dopušten pravni lijek (članak 11. st. 5. Ovršnog zakona).

DNA: 1. Ovrhovoditelju  
2. Ovršeniku po stečajnom upravitelju

Privitak: Kao u tekstu

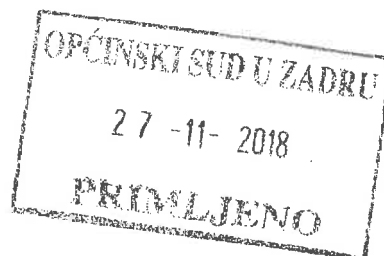


Andela Strmota



**VALIDUS** d.o.o.

Ulica Braće 16a, 23000 Zadar, OIB 80429233542  
tel. 023/235-339 fax. 023/239-203, mob. 098/449-888  
Email: [validus@validus-zadar.hr](mailto:validus@validus-zadar.hr)



## NALAZ I MIŠLJENJE

Poslovni broj: 84 Ovr-644/2018



**Nekretnost: Građevinska zemljišta**

**Lokacija: Ugljan**

k.č. 1316/1 i dr., sve k.o. Ugljan

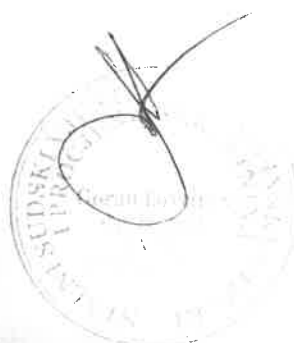
**Podnositelj: Općinski sud u Zadru**

**Posao: Utvrđivanje tržišne vrijednosti zemljišta**

**Projektant:**

Glavni inženjer, dipl. ing. građ.

poslovanje posrednik za procjene nekretnosti



Zadar, 27.11.2018. godine



Republika Hrvatska  
Županijski sud u Zadru  
Zadar, Ulica plemića Borelli 9  
Predsjednik suda  
Broj: 4. Su - 697/16  
Zadar, 7. veljače 2017.

### RJEŠENJE

Na temelju čl. 126. st. 4. Zakona o sudovima («Narodne novine» br. 28/13, 33/15, 82/15 i 82/16), te čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima («Narodne novine» br. 38/14, 123/15 i 29/16) predsjednik Županijskog suda u Zadru, Boris Babić

riješio je

1. Goran Lovrinov, dipl. ing. građ., iz Zadra, Grigora Viteza 1 c, rođen 30. studenog 1956. u Zadru, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom građevinske struke i procjene nekretnosti.

2. Imenovani se ponovno imenuje stalnim sudskim vještakom s danom 7. veljače 2017. na rok od 4 (četiri) godine.

### Obrazloženje

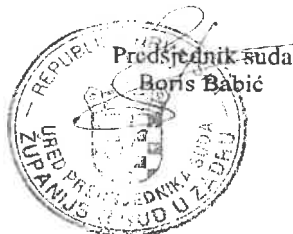
Dana 28. prosinca 2016. Goran Lovrinov, dipl. ing. građ., podnio je zamolbu da se ponovno imenuje stalnim sudskim vještakom građevinske struke i procjene nekretnosti.

Imenovani je uz zamolbu dostavio: potvrde o stručnoj usavršavanju, popis izvršenih vještačenja, rješenja Županijskog suda u Zadru, broj: 4. Su: 30/13 od 6. veljače 2013. i 4. Su: 30/13-9 od 17. studenog 2014., uvjerenje o nekažnjavanju, policu osiguranja Allianz Zagreb d.d., broj: 1500-173021481.

Uvidom u rješenje Županijskog suda u Zadru, broj: 4. Su: 30/13 od 6. veljače 2013. utvrđeno je da je Goran Lovrinov, dipl. ing. građ. imenovan stalnim sudskim vještakom građevinske struke na rok od 4 (četiri) godine, a rješenjem broj: 4. Su: 30/13-9 od 17. studenog 2016. imenovanom je proširena djelatnost vještačenja i na procjene nekretnosti.

Dostavljenom policom osiguranja Allianz Zagreb d.d., broj: 1500-173021481 utvrđeno je da je osiguranik Goran Lovrinov osiguran od odgovornosti za obavljanje poslova sudskog vještaka za razdoblje od 1. siječnja 2017. do 1. siječnja 2018. na iznos od 200.000,00 kn.

Nakon provedenog postupka i prikupljenih dokaza utvrđeno je da imenovani ispunjava uvjete propisane čl. 2. i 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima pa je odlučeno kao u izreci.



## 2. Popis primjenjenih propisa i korištene literature

Elaborat je izrađen u skladu s **pozitivnim zakonskim napucima** i normama koje reguliraju područje izračuna procjene vrijednosti **nekretnina** i to osobito:

- **Građevinski propisi:**

Zakon o prostornom uređenju	(NN 153/13, 65/17)
Zakon o gradnji	(NN 153/13, 20/17)
Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama	(NN 86/12, 143/13, 65/17)

- **Propisi o vrednovanju:**

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina	(NN 78/15)
Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina	(NN 105/15)
Podatak o etalonskoj cijeni građenja	(NN 100/12)
Podatak o prosječnim troškovima gradnje 1 m <sup>3</sup> etalonske građevine	(NN 59/10)

- **Propisi o vlasništvu**

Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima  
(NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 37/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09,  
Zakon o zemljišnim knjigama  
(NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13)

- **Pravilnik o energetsom pregledu zgrade i energetsom certificiranju** (NN 88/17)

- **Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade** (NN 93/17)

- **HRN ISO 9836:2011 Definicija i proračun pokazatelja ploštine i prostora**

- **Uredba o visini vodnog doprinosa** (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15 )

- **Važeći građevinski normativi i propisi u RH**

- **Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina**, V. Krtalić, Zagreb, 05.2007.

- **Publikacija "Financijska stabilnost"**, br. 18 od svibnja 2017., HNB, [www.hnb.hr](http://www.hnb.hr)

- **Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina**, Uhlir-Majčica, izdanje 2016.

- **Posebni propisi jedinica lokalne samouprave**

- **Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima** (NN 112/17)



### 3. Zadatak

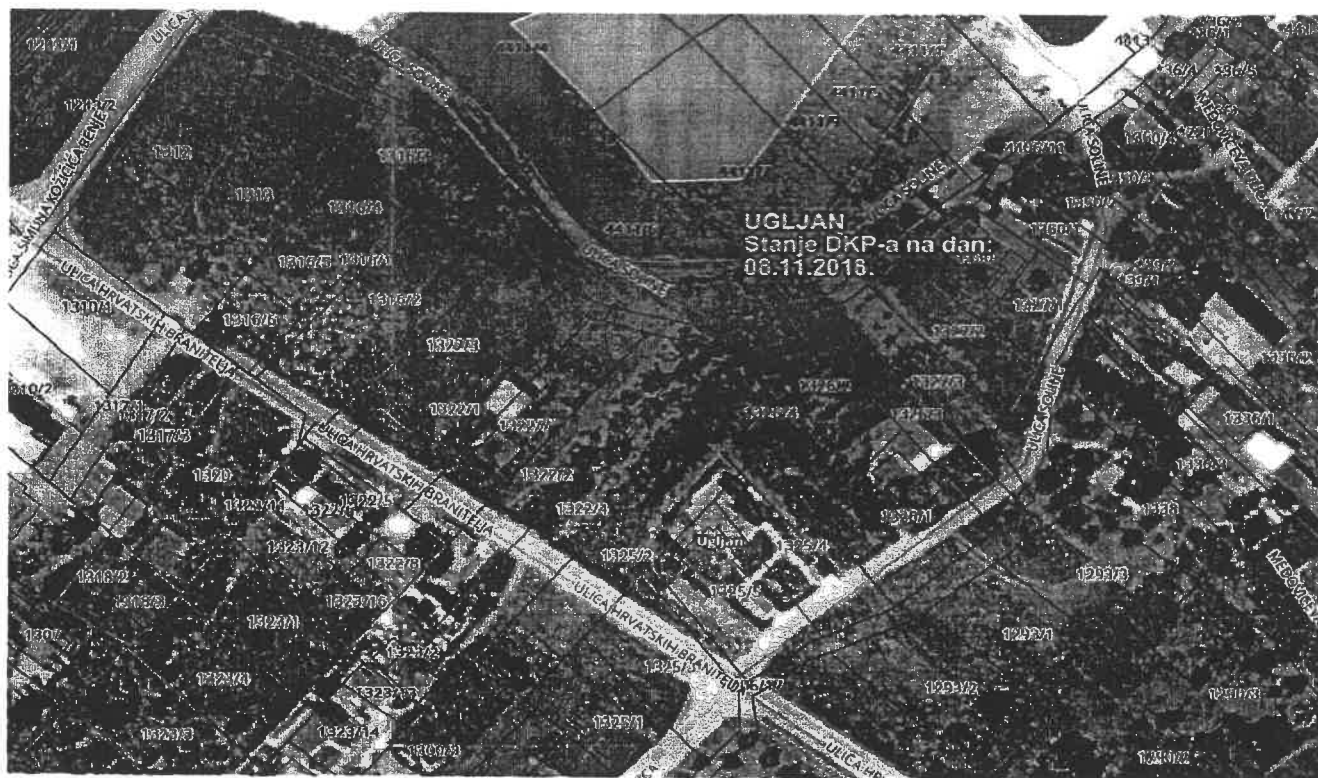
Na zahtjev Općinski sud u Zadru izrađena je procjena tržišne vrijednosti nekretnine i to građevinskog zemljišta, u naravi k.č. 1316/1 i dr., sve k.o. Ugljan, prema podacima iz zaključka naručitelja.

Datum kakvoće: 26.9.2018.

Datum vrednovanja: 20.11.2018.

## LOKACIJA

Predmetne nekretnine se nalaze u centru mjesta Ugljan na istoimenom otoku, i to u predjelu luke Soline. Nalaze se neposredno uz asfaltirane prometnice. U okolini dominiraju uglavnom stambene građevine i neizgrađena zemljišta.



## OPIS NEKRETNINE

Predmetna nekretnina je su k.č. 1316/1, 1316/2, 1316/3, 1316/4, 1316/5, 1316/6, 1322/3, 1325/2, 1326/2, 1327/2 i 1327/3, sve k.o. Ugljan.

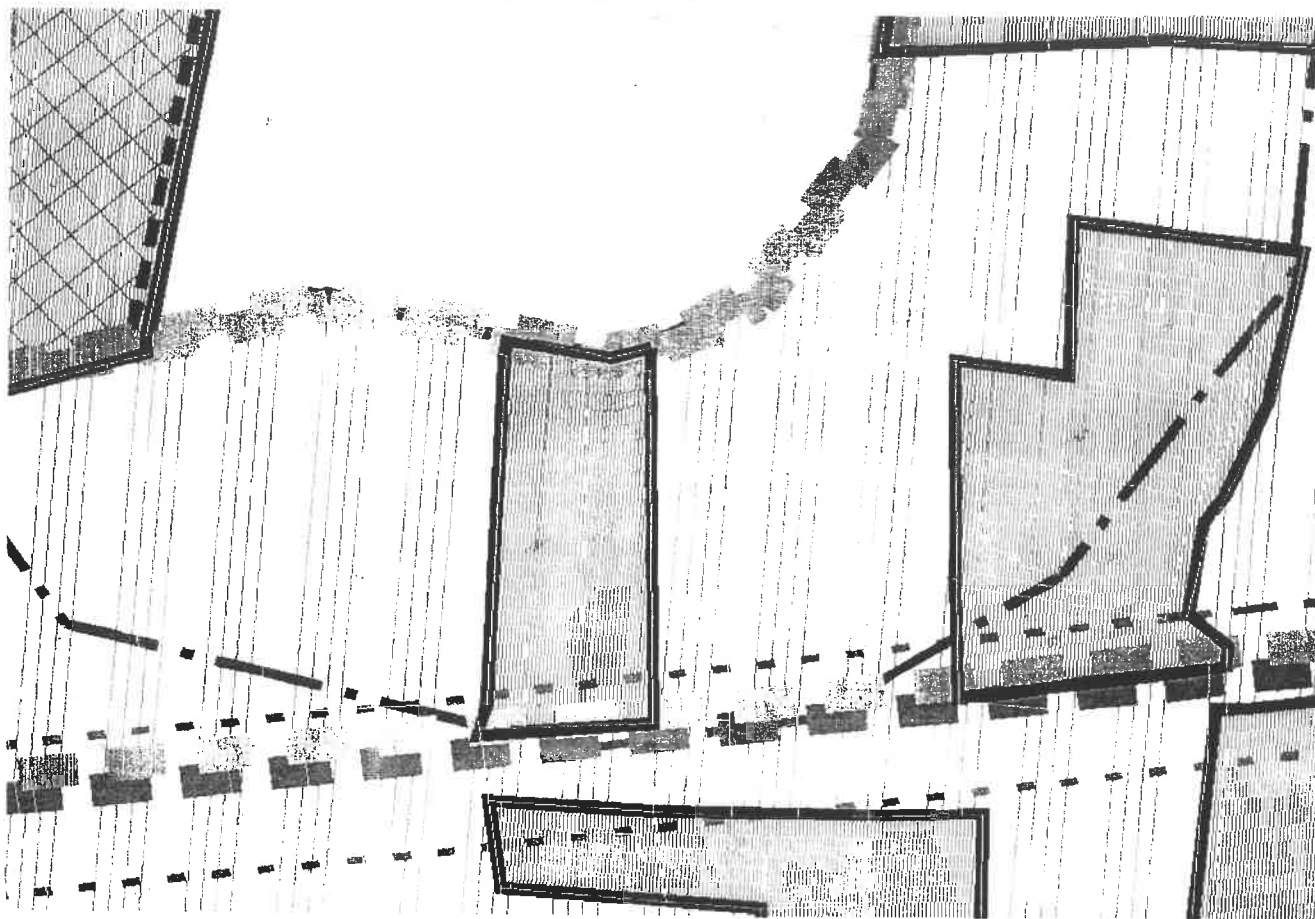
Na dan kakvoće dio k.č. 1325/2 k.o. Ugljan se proteže preko glavne otočke ceste, dok na ostalim česticama nema izgrađenih građevina.

Vrijednost zemljišta biti će izražena prema tržišnim vrijednostima takve vrste zemljišta na okolnim područjima, s obzirom na površinu, namjenu i način korištenja zemljišta.

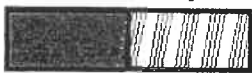
**ISKAZ PREDMETNIH PARCELA**

z.k. uložak	katastarska općina (k.o.)	z.k.	k.	oznaka zemljišta	površina zemljišta (m²)	
					ZK	katastar
1899	Ugljan	1316/1	1316/1	neplodno - put	254,00	254,00
2485	Ugljan	1316/2	1316/2	oranica	1.329,00	1.329,00
1898	Ugljan	1316/3	1316/3	oranica	286,00	286,00
1897	Ugljan	1316/4	1316/4	oranica	286,00	286,00
1898	Ugljan	1316/5	1316/5	oranica	286,00	286,00
1897	Ugljan	1316/6	1316/6	oranica	286,00	286,00
2486	Ugljan	1322/3	1322/3	oranica	782,00	782,00
1997	Ugljan	1325/2	1325/2	oranica	1.331,00	1.331,00
2054	Ugljan	1326/2	1326/2	oranica	595,00	595,00
2435	Ugljan	1327/2	1327/2	oranica	499,00	499,00
2237	Ugljan	1327/3	1327/3	oranica	555,00	555,00
<b>POVRŠINA UKUPNO (m²):</b>					<b>6.489,00</b>	<b>6.489,00</b>

Vlasnik: k.č. 1316/1, 1316/2, 1316/3, 1316/4, 1316/5, 1316/6, 1322/3, 1325/2, 1326/2, 1327/2 i  
1327/3, sve k.o. Ugljan - IDRO d.o.o. Zadar, za 1/1 dijela  
k.č. 1325/2 k.o. Ugljan - IDRO d.o.o. Zadar, za 902/1331 dijela



### 1.1. Razvoj i uređenje prostora/površina naselja



izgrađeno/neizgrađeno

Građevinsko područje naselja

## 2. PROMET

### 2.1. Cestovni promet



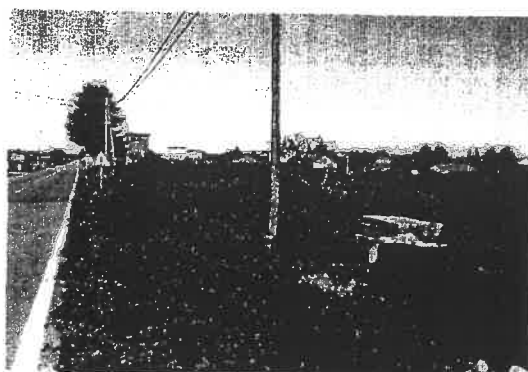
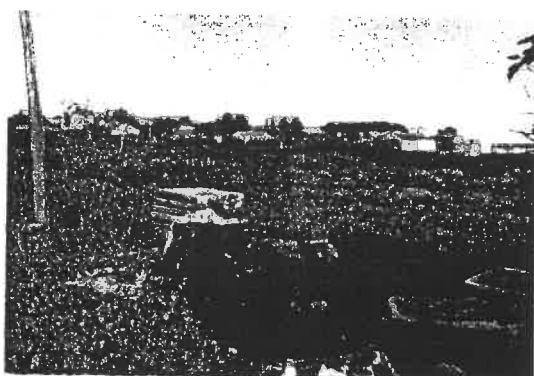
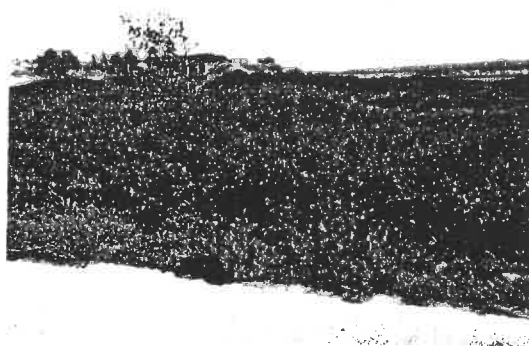
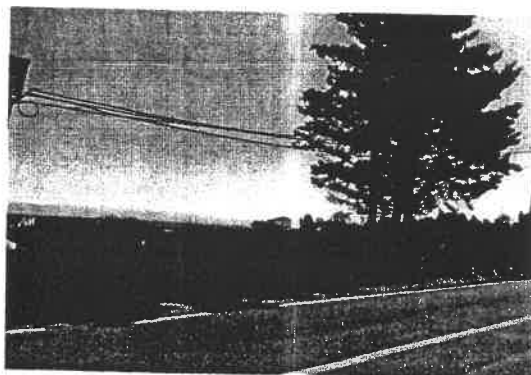
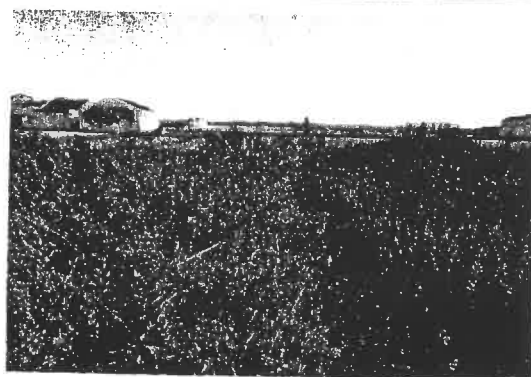
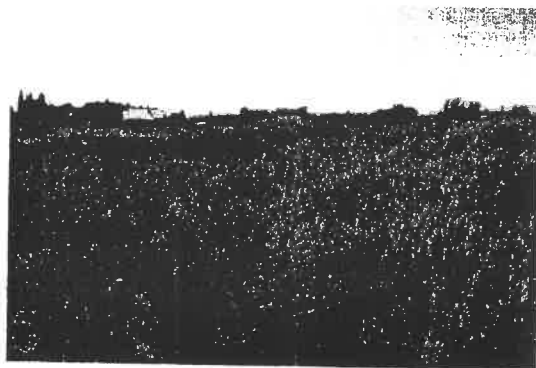
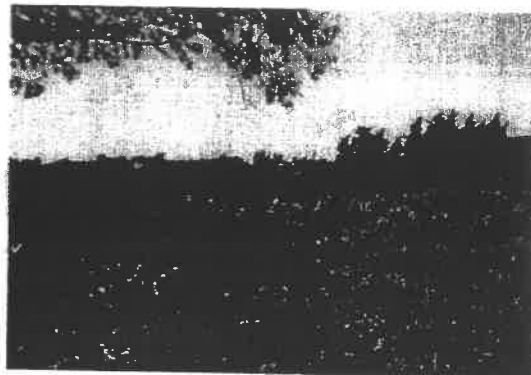
Zaštitni koridor prometnice

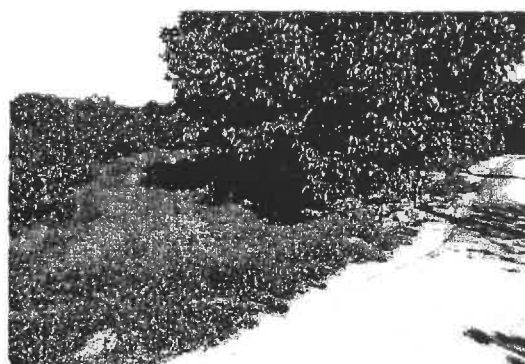
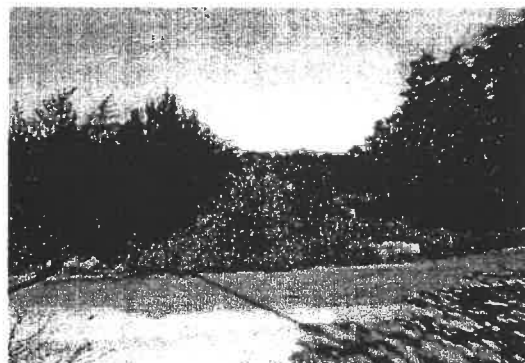
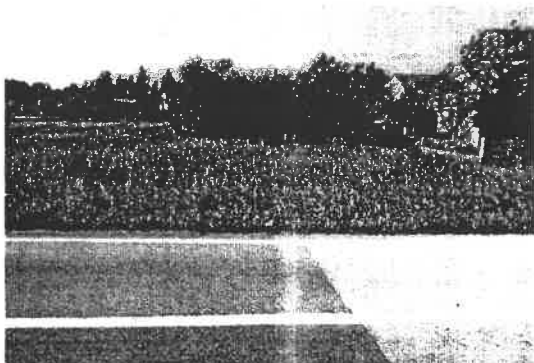
*Prema Izmjenama i dopunama PPU-a Općine Preko, sadašnja namjena k.č. 1316/1, 1316/2, 1316/3, 1316/4, 1316/5, 1316/6, 1326/2, 1327/2 i 1327/3, sve k.o. Ugljan je u neizgrađenom dijelu naselja, k.č. 1322/3 u izgrađenom dijelu naselja, a k.č. 1325/2 dijelom u neizgrađenom, dijelom u izgrađenom dijelu naselja, te dijelom unutar zaštitnog koridora prometnice.*

*Obzirom da su za predmetna zemljišta doneseni svi prostorni planovi i ispunjeni uvjeti za ishođenje građevinske dozvole, sva predmetna zemljišta spadaju u I kategoriju.*

#### 4. Rezultati očevida

##### FOTOGRAFIJE





**Predmetno zemljište je na dan očevida neizgrađeno, osim dijela k.č. 1325/2 k.o. Ugljan na kojem je izgrađena glavna otočka cesta. Okolne nekretnine su izgrađene i neizgrađene katastarske čestice.**

## 5. Utvrđivanje kakvoće

Obilježja koja utječu na vrijednost procjenjivane katastarske čestice	
Vrsta:	Građevinsko – izgrađeni i neizgrađeni dio
Kategorija:	I
Lokacija:	Ugljan



## 6. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina

### 6.1. Gospodarsko stanje u RH

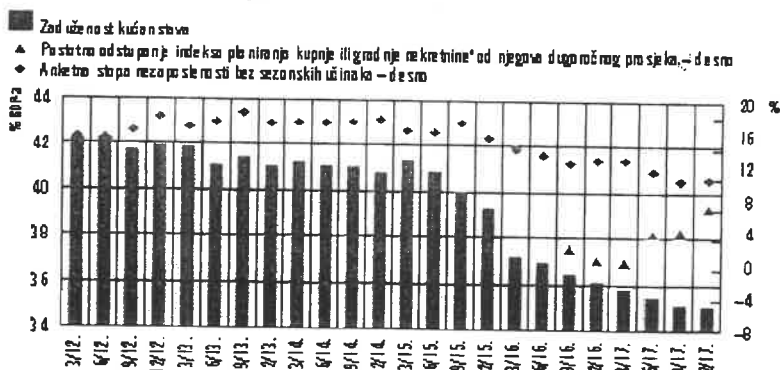
Oporavak gospodarstva se bilježi već četvrtu godinu zaredom, gospodarski rast i dalje je sveobuhvatan i snažan. Procjenjuje se da je u 2017. rast realnog BDP-a i dalje iznosio 3,2 % nakon što je 2016. zabilježeno znatno ubrzanje rasta. Potrošnja kućanstava i dalje je glavni pokretač rasta zahvaljujući ponovnom rastu plaća, stalnom rastu zaposlenosti i visokompovjerenju potrošača. Bilježi se i oporavak ulaganja iako je sporiji nego što se predviđalo. Kad je riječ o vanjskoj poziciji gospodarstva, izvoz se povećao zahvaljujući velikoj globalnoj potražnji i daljnjim povećanjima tržišnih udjela, no procjenjuje se da je s time povezani rast uvoza robe imao neznatan negativni utjecaj na doprinosi neto izvoza rastu u 2017. godini. U 2018. i 2019. godini predviđa se intenzivniji rast ulaganja nakon što se otklone neizvjesnosti povezane s restrukturiranjem Agrokora i povećanja korištenje financijskih sredstava EU. Predviđa se nastavak dobrih rezultata u izvozu, dok će uvoz u velikoj mjeri ovisiti o doprinosu neto izvoza rastu. Zahvaljujući svojoj stabilnoj ekspanziji turizam otvara mogućnosti za zapošljavanje i rast. Međutim, da bi taj sektor postao glavni pokretač kontinuiranog gospodarskog rasta, potrebno je suočiti se s izazovima planiranju politika koji uključuju predviđanje i reagiranje na sve veću i raznolikiju potražnju u turizmu. Općenito se procjenjuje da će se u 2018. realni BDP povećati za 2,8 % te za dodatnih 2,7 % u 2019.

(Izvadak iz Izvješća Europske komisije za 2018. g. od 07.03.2018.g.)

### 6.2. Tržište nekretnina na područje RH

Izvod iz publikacije HNB-a\*: Financijska stabilnost, br. 19. od svibnja 2018., sektor Nekretnine: "Tržište stambenih nekretnina nakon višegodišnje se kontrakcije u 2017. stabiliziralo potaknuto gospodarskim oporavkom, ali i učincima državnog programa subvencioniranja stambenoga kreditiranja. S obzirom na to da se očekuje nastavak gospodarskog rasta sličnog intenziteta, rizik od nastanka neravnoteža na ovom tržištu i dalje se može ocijeniti niskim. Rast optimizma potrošača, koji se ogleda i u namjerama kupnje stambenih nekretnina (Slika 4.2.), te nastavak programa državnog subvencioniranja stambenih kredita mogli bi dati poticaj novom stambenom zaduživanju kućanstava. No, oporavak kreditnog ciklusa značajno će ovisiti i o kretanju agregatnog dohotka stanovništva (tijekom 2018. i 2019. očekuje se ublažavanje pozitivnih trendova na tržištu rada), odnosno mogućnosti da se višim i stabilnijim dohocima kompenziraju izmijenjeni regulatorni (Zakon o izmjenama i dopunama Ovršnog zakona i Odluka o dodatnim kriterijima za procjenu kreditne sposobnosti potrošača te provođenju postupka naplate dospjelih neplaćenih obveza i dobrovoljne namire.) i eventualni nepovoljniji budući tržišni uvjeti financiranja.

Slika 4.2. 19. Namjerna kupnja stambenih nekretnina u RH, indeks kupnje i planirane kupnje stambenih nekretnina u RH, indeks kupnje i planirane kupnje stambenih nekretnina u RH, indeks kupnje i planirane kupnje stambenih nekretnina u RH



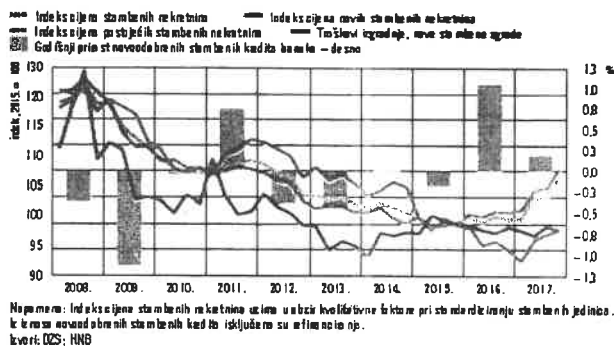
\* Indeks planirane kupnje ili gradnje nekretnosti izračunava se na temelju odgovora na pitanje potrošača o planovima kupnje ili gradnje nekretnosti u sljedećih 12 mjeseci iz HNB-ove ankete pouzdanja potrošača.

Izvor: HNB

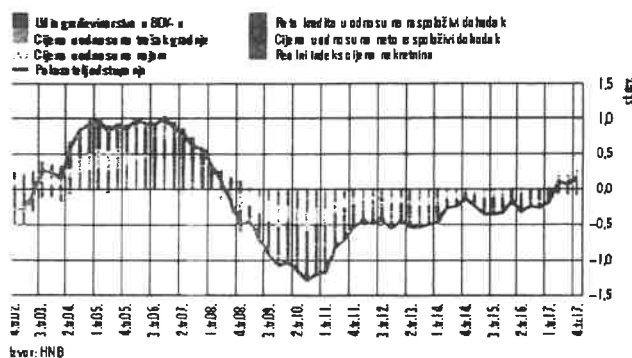


"Tijekom ove godine očekuje se daljnji rast cijena stambenih nekretnina, čije su razine krajem 2017. uglavnom bile u skladu s temeljnim makroekonomskim čimbenicima (Slika 4.4.). Očekivani rast cijena vjerojatno neće biti na razinama zabilježenima krajem 2017., kada su cijene porasle za 7,6% u odnosu na godinu prije (Slika 4.3.). Tom znatnom rastu cijena, i postojećih (8,3%) i novoizgrađenih (4,1%) nekretnina, značajno je pridonijela realizacija programa državnog subvencioniranja stambenih kredita, koji su kreditne institucije popratile nešto blažim kreditnim standardima, uz razmjerno niske kamatne stope."

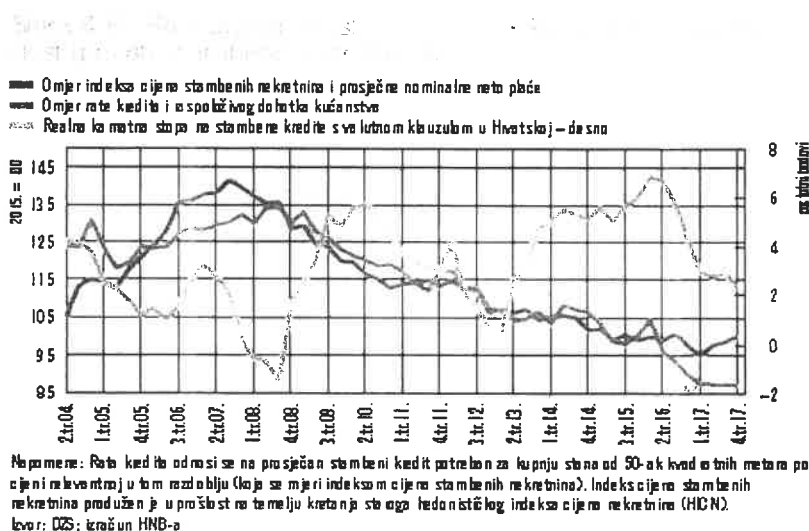
Slika 4.3. Cijene stambenih nekretnina u Zagrebu je S. u priroda krajem 2017.



Slika 4.4. Cijene stambenih nekretnina u Zagrebu je S. u priroda krajem 2017.



"Najava nastavka realizacije tog programa za razdoblje do 2020. mogla bi utjecati na cijene nekretnina, dok će se njegova realizacija vjerojatno odraziti na intenzitet i prostornu rasprostranjenost rasta cijena. Kako spomenuti rast cijena nije bio praćen jednako snažnim rastom dohodaka kućanstava, tijekom 2017. zaustavljeno je poboljšavanje njihove financijske dostupnosti (Slika 4.6.). Pritom treba naglasiti da navedeni pokazatelji mjere promjenu dostupnost stambenih nekretnina na svim dijelovima stambenog tržišta i za sve segmente kućanstava, skrivajući postojeću diferencijaciju financijske dostupnosti stambenih nekretnina na geografskoj razini, odnosno za pojedina kućanstava s obzirom na njihova ekonomsko-socijalna i demografska obilježja."



\*Izvor: Publikacija "Financijska stabilnost", br. 19 od svibnja 2018., HNB, [www.hnb.hr](http://www.hnb.hr)

## 7. Prikaz i analiza pribavljenih podataka

### 7.1. Pregled kupoprodajnih cijena usporedivih nekretnina

#### Usporedba 1 ..... Kupoprodajni ugovor (izvor eNekretnine - ID ZKC 933403)

Ugljan. Građevinsko zemljište u izgrađenom dijelu naselja, k.č. 1407/1 k.o. Ugljan

Objavljen:	23.8.2017.	Srednji tečaj HNB na dan sklapanja ugovora	7,394979 kn
Površina (m <sup>2</sup> ):	595,00		
Cijena (kn):	369.748,95		
Cijena (€):	50.000,00		
Cijena (€/m <sup>2</sup> ):	84,03		
ICSN:	105,46		

#### Usporedba 2 ..... Kupoprodajni ugovor (izvor eNekretnine - ID ZKC 734216)

Ugljan. Građevinsko zemljište u izgrađenom i neizgrađenom dijelu naselja, k.č. 181/1 k.o. Ugljan

Objavljen:	8.6.2017.	Srednji tečaj HNB na dan sklapanja ugovora	7,403508 kn
Površina (m <sup>2</sup> ):	787,00		
Cijena (kn):	463.338,38		
Cijena (€):	62.583,63		
Cijena (€/m <sup>2</sup> ):	79,52		
ICSN:	106,58		

#### Usporedba 3 ..... Kupoprodajni ugovor (izvor eNekretnine - ID ZKC 465468)

Ugljan. Građevinsko zemljište u neizgrađenom dijelu naselja, k.č. 81/1 k.o. Ugljan

Objavljen:	26.11.2014.	Srednji tečaj HNB na dan sklapanja ugovora	7,666804 kn
Površina (m <sup>2</sup> ):	400,00		
Cijena (kn):	279.991,68		
Cijena (€):	36.520,00		
Cijena (€/m <sup>2</sup> ):	91,30		
ICSN:	102,80		

Trenutno aktualni Indeks cijena za međuvremensko izjednačenje: 109,33

Obrazloženje odabira poredbenih nekretnina: Obzirom da prema PPU Općine Preko vrijede isti prostorno-planski uvjeti za izgrađeni i neizgrađeni dio naselja izvan zone So (u koje spadaju predmetne katastarske čestice), za procjenu su mjerodavne iste poredbene nekretnine.

## 8. Obrazloženje za odabir metode

### **METODOLOGIJA PROCJENE - POREDBENA METODA**

Ova metoda se koristi uglavnom za utvrđivanje vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, apartmana, stambenih jedinica, obiteljskih kuća, garaža, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. U slučaju izgrađenih čestice, poredbena metoda se koristi za određivanje vrijednosti zemljišta kod troškovne i prihodovne metode.

Kod poredbene metode, vrijednost nekretnine određuje se uspoređivanjem stvarno postignutih otkupnih cijena usporedivih nekretnina u fer transakcijama. To zahtijeva detaljnu analizu tržišta. Analiziraju se nekretnine koje su prodane ili se nude na tržištu uz odgovarajuću korekciju i uspoređuju se njihova svojstva i svojstva nekretnine koja se procjenjuje. Metoda usporednih transakcija temelji se na načelu supstitucije, tj. da racionalni kupac neće htjeti za neku nekretninu platiti više nego što stoji neka druga nekretnina sličnih svojstava.

Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Korištene poredbene cijene, približne vrijednosti zemljišta i poredbeni pokazatelji izgrađenih katastarskih čestica, svojim obilježjima dokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivane katastarske čestice, ako razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelazi 40% izlazne vrijednosti.

Pri tome se uzima u obzir činjenica da sva obilježja poredbenih nekretnina nisu u cijelosti poznata. Pretpostavka je da na poredbenim nekretninama nema neuknjiženih tereta, niti drugih nepoznatih nedostataka i posebnih obilježja.


### **Zaključak:**

**Obzirom da smo pronašli dovoljan broj realiziranih prodaja poredbenih nekretnina sličnih karakteristika kao procjenjivana, u izračunu tržišne vrijednosti koristit će se poredbena metoda s dostupnim podacima iz eNekretnina.**

## 9. Međuvremensko i interkvalitativno izjednačenje

### 9.1. Međuvremensko (intertemporalno) izjednačenje - prilagodba tržištu

13.1.3.  
**INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA<sup>1)</sup>**  
**HOUSE PRICE INDICES<sup>1)</sup>**  
Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.  
Users are kindly requested to state the source.

 **DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU**  
**REPUBLIKE HRVATSKA**  
State Statistical Bureau of the Republic of Croatia

Indeksi (Q 2015 = 100)<sup>2)</sup>  
Indices (Q 2015 = 100)<sup>2)</sup>

Godina Year	Tromjesečje Quarter	ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other
2014.	Q1	102.94	105.29	101.96	102.04	103.26	103.24
	Q2	103.82	106.19	102.83	102.23	104.71	103.47
	Q3	103.00	107.84	100.87	102.29	102.69	105.04
	Q4	102.14	106.86	100.07	102.17	102.80	99.43
2015.	Q1	101.05	100.87	101.12	101.62	101.00	100.20
	Q2	99.13	98.87	99.33	99.64	98.47	100.50
	Q3	99.86	100.98	99.37	99.92	100.01	99.14
	Q4	99.96	99.48	100.16	98.62	100.51	100.16
2016.	Q1	101.21	99.07	101.73	100.43	101.77	100.21
	Q2	100.28	95.80	101.23	99.91	100.33	100.52
	Q3	101.31	96.67	102.30	101.96	101.80	97.74
	Q4	100.75	94.84	101.97	100.56	101.39	98.26
2017.	Q1	100.85	92.86	102.51	100.72	102.25	95.53
	Q2	104.65	96.71	106.17	102.69	106.58	100.93
	Q3	105.13	97.76	106.65	106.45	105.46	100.20
	Q4	108.45	98.73	110.46	110.46	106.67	102.26
2018.	Q1	109.44	99.03	111.59	112.19	110.54	99.57
	Q2	109.26	98.51	111.47	114.51	109.33	98.94

Lokacija	Kupoprodajna cijena	Bazni* indeks na dan sklapanja ugovora (A)	Bazni indeks na dan vrednovanja (B)	Korekcijski faktor ( Kf *)	Međuvremenski izjednačena cijena ( € )	€/m²
Ugljan	50.000,00	105,46	109,33	1,04	51.834,82	87,12
Ugljan	62.583,63	106,58		1,03	64.198,42	81,57
Ugljan	36.520,00	102,80		1,06	38.839,80	97,10
PROSJEČNA MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA						88,60

## 9.2. Interkvalitativno izjednačenje (za odstupanje u kakvoći)

<b>k.č. 1316/1 i dr., sve k.o. Ugljan</b>	<b>Procjenjena nekretnost</b>	<b>Usporedba 1</b>	<b>Usporedba 2</b>	<b>Usporedba 3</b>	
	<i>k.č. 1316/1 i dr., sve k.o. Ugljan</i>	<i>Ugljan</i>	<i>Ugljan</i>	<i>Ugljan</i>	
<b>OSNOVNI ULAZNI PODACI</b>					
<i>Međuvremenski izjednačena cijena</i>	--	51.834,82	64.198,42	38.839,80	
<i>Površina zemljišta</i>	1,00	595,00	787,00	400,00	
<i>Cijena po metru kvadratnom</i>	--	87,12	81,57	97,10	
<b>Kategorija zemljišta (Pravilnik prilog 4.)</b>	/	/	/	/	
<i>Prilagodba</i>	1,00	1,00	1,00	1,00	
<i>Prilagođena prodajna cijena po m<sup>2</sup></i>	88,60	87,12	81,57	97,10	
<b>Indikator vrijednosti po m<sup>2</sup></b>	<b>88,60</b>	<b>87,12</b>	<b>81,57</b>	<b>97,10</b>	

\* odstupanje u kakvoći s obzirom na kategoriju zemljišta (Pravilnik, Prilog 4.)

Obzirom da su svojstva koja se uzimaju u obzir kod interkvalitativnog izjednačenja (ona koja su mjerljiva i dokaziva), identična kod svih procjenjivanih čestica, odstupanje u kakvoći je dato sumarno za sve čestice po m<sup>2</sup>, odnosno za uzor česticu.

## 10. Statistička obrada i izračun s isključivanjem neuobičajenih okolnosti

### 10.1. Statistička obrada i izračun

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN:					
Odstupanje od prosjeka:		1,48	7,02	-8,50	
Odstupanje od prosjeka u postotku:		2%	8%	10%	
Kvadrat odstupanja:		2	49	72	
Standardno odstupanje:	6,42	7%	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava
Dvostruko standard. odstupanje:	12,85	2-sigma	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava

Vrijednost zemljišta prema poredbenoj metodi:

88,60 €

### 10.2. Isključivanje neuobičajenih okolnosti

Odabrane poredbene nekretnine su takvih karakteristika da nema neuobičajenih okolnosti.

#### ODBICI:

1. Odbitak zbog troškova rušenja objekata na parceli (čl.36 Pravilnika stavak (3) i (4))	0,00 €
2. Odbitak zbog troškova izmještanja instalacija na parceli (čl.36 Pravilnika stavak (3) i (4))	
Odvođnja	0,00 €
Vodovod	0,00 €
DTK i stupovi rasvjete	0,00 €

#### DOBICI:

1. Vodni doprinos	0,00 €
2. Komunalni doprinos	0,00 €
3. Priključci	0,00 €

Sveukupna tržišna vrijednost: 88,60 €

Sveukupna tržišna vrijednost (kn): 657,02 kn

**Napomena:** Obzirom da na svim katastarskim česticama koje su predmet procjene, nema građevina i instalacija, kao ni plaćenog vodnog doprinosa, komunalnog doprinosa i komunalnih priključaka, izračun odbitaka i dobitaka se vrši za uzor česticu od 1m<sup>2</sup>.

### 10.3. Izračun tržišne vrijednosti zemljišta

k.č.	površina (m <sup>2</sup> )	tržišna vrijednost (kn/m <sup>2</sup> )	tržišna vrijednost (kn)	zaokružena tržišna vrijednost (kn)
1316/1	254,00	657,02	166.882,81	<b>167.000,00</b>
1316/2	1.329,00	657,02	873.178,14	<b>873.000,00</b>
1316/3	286,00	657,02	187.907,41	<b>188.000,00</b>
1316/4	286,00	657,02	187.907,41	<b>188.000,00</b>
1316/5	286,00	657,02	187.907,41	<b>188.000,00</b>
1316/6	286,00	657,02	187.907,41	<b>188.000,00</b>
1322/3	782,00	657,02	513.788,79	<b>514.000,00</b>
1325/2	1.331,00	657,02	874.492,18	<b>874.000,00</b>
1326/2	595,00	657,02	390.926,26	<b>391.000,00</b>
1327/2	499,00	657,02	327.852,44	<b>328.000,00</b>
1327/3	555,00	657,02	364.645,50	<b>365.000,00</b>
<b>UKUPNA TRŽIŠNA VRIJEDNOST (kn):</b>				<b>4.264.000,00</b>

## 11. Zaključak

Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnine:

Građevinska zemljišta

na adresi: Ugljan

z.k.č.: 1316/1

k.o.: Ugljan

z.k.ul.: 1899

utvrđena je sljedeća vrijednost:

- Sveukupna tržišna vrijednosti zemljišta na lokaciji iznosi:

4.264.000,00 kn

574.986,21 €

88,61 €/m<sup>2</sup> Pz

1€ = 7,415830 kn

srednji tečaj HNB-a na  
dan vrednovanja

\* tržišna vrijednost za svaku od procjenjivanih čestica zemljišta zasebno, iskazana je u točki 10.3. ovog elaborata, u stupcu *zaokružena tržišna vrijednost (kn)*

*Napomena:*

*Iskazana tržišna vrijednost ne sadrži porez na prijenos vlasništva.*

Izradio:

Goran Lovrinov, dipl.ing.građ.

stalni sudski vještak za procjene nekretnina

**VALIDUS d.o.o.**  
**ZADAR**

Zadar, 20.11.2018. godine



## 12. Prilozi

Posl. broj 84 Ovr-644/2018 OPĆINSKI SUD U ZADRU

### **Izjava o nepristranosti i neovisnosti**

Procjena je izrađena uvidom u dokumentaciju koja se nalazi u prilogu ovog elaborata. Prilikom procjene korišteni su relevantni podaci za izradu ove procjene (portal eNekretnine izvatici iz zbirke, kupoprodajnih cijena), a koji su dobiveni od strane Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja. Internatskih stranica: Katastarske uprave, Zemljišnoknjižnog odjela Općinskog suda. Vještak ne garantira niti snosi odgovornost za točnost podataka, iako su prema našim saznanjima isti točni. Utvrđeni iznos cijene zemljišta procijenili smo u skladu sa važećim zakonima, propisima i odredbama te pravilima struke.

Zadatak ovog elaborata nije uključio provedbu posebnih istraživanja predmetnog zemljišta iz aspekta: kontaminacije tla, ostataka ratnih djelovanja, arheoloških ostataka i sličnih elemenata koji bi utjecali na tržišnu vrijednost zemljišta.

Procjena tržišne vrijednosti zemljišta napravljena je pod pretpostavkom da na predmetnom zemljištu ne postoje elementi kontaminacije tla, ostataka ratnih djelovanja, arheoloških ostataka i sličnih elemenata.

*Potvrđujem da procjenitelj osobno kao i potpisnik ovog elaborata (pravna osoba) nema nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini, te da nema nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine.*

Goran Lovrinov, dipl.ing.građ.  
Stalni sudski vještak za procjene nekretnina

